

Årsredovisning
för
Välsviken Fastigheter AB
559304-2871

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Henrik Söderberg, Styrelseledamot
2025-05-19

Styrelsen och verkställande direktören för Välsviken Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget investerar i fastigheter och fastighetsägande företag samt förvaltar fastigheter och byggnader.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (11 mån)
Nettoomsättning	20 547	4 930	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 449	-4 376	-1 691	-24
Soliditet (%)	15,5	18,1	33,2	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat i jämförelse med föregående år till följd av att byggnad färdigställts och hyresgäst fakturerats.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 000	34 006 261	-4 376 171	29 681 090
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 376 171	4 376 171	0
Årets resultat			1 449 158	1 449 158
Belopp vid årets utgång	51 000	29 630 090	1 449 158	31 130 248

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 630 090
årets vinst	1 449 158
	31 079 248
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 079 248
	31 079 248

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

20 546 536

4 929 855

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

20 546 536

4 929 855

Rörelsekostnader

Handelsvaror

-5 910 288

-216 894

Övriga externa kostnader

-1 830 098

-1 591 313

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-4 217 711

-506 062

Summa rörelsekostnader

-11 958 097

-2 314 269

Rörelseresultat

8 588 439

2 615 586

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

633 066

85 548

Räntekostnader och liknande resultatposter

-7 772 347

-7 077 305

Summa finansiella poster

-7 139 281

-6 991 757

Resultat efter finansiella poster

1 449 158

-4 376 171

Resultat före skatt

1 449 158

-4 376 171

Årets resultat

1 449 158

-4 376 171

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	162 940 783	160 975 393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		162 940 783	160 975 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	30 429 117	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 429 117	0
Summa anläggningstillgångar		193 369 900	160 975 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 990 834	0
Övriga fordringar		45 671	23 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 518	267 409
Summa kortfristiga fordringar		6 323 023	290 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 350 797	2 783 039
Summa kassa och bank		1 350 797	2 783 039
Summa omsättningstillgångar		7 673 820	3 073 681
SUMMA TILLGÅNGAR		201 043 720	164 049 074

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		51 000	51 000
Summa bundet eget kapital		51 000	51 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 630 090	34 006 261
Årets resultat		1 449 158	-4 376 171
Summa fritt eget kapital		31 079 248	29 630 090
Summa eget kapital		31 130 248	29 681 090
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		149 800 000	131 383 481
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 538 666	0
Summa långfristiga skulder		160 338 666	131 383 481
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 600 000	0
Leverantörsskulder		3 917 325	708 529
Skatteskulder		476 320	44 800
Övriga skulder		275 606	78 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 305 555	2 152 623
Summa kortfristiga skulder		9 574 806	2 984 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 043 720	164 049 074

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50
Markanläggningar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 481 455	0
Inköp	6 183 101	521 896
Omklassificeringar	0	160 959 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 664 556	161 481 455
Ingående avskrivningar	-506 062	0
Årets avskrivningar	-4 217 711	-506 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 723 773	-506 062
Utgående redovisat värde	162 940 783	160 975 393

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	67 547 756
Inköp	0	93 411 803
Omklassificeringar	0	-160 959 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	30 429 117	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 429 117	0
Utgående redovisat värde	30 429 117	0

Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut, byggkreditiv	25 000 000	131 383 481
Övriga skulder till kreditinstitut	114 400 000	0
Övriga skulder till intresseföretag	10 538 666	0
	149 938 666	131 383 481

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 127 400 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	124 800 000	0
	124 800 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 600 000	0
	2 600 000	0

Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
Garantiåtagande	0	3 500 000
	155 000 000	158 500 000

Not 9 Uppgifter om intresseföretag

Företaget är ett intresseföretag till Välsviken Fastigheter II AB (559469-1569), KIAB Förvaltning Väst AB (559072-9488) och Donia Fastigheter AB (559171-5668).

Stockholm 2025-05-15

Pero Popovski
Pero Popovski
Verkställande direktör

Henrik Söderberg
Henrik Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Välsviken Fastigheter AB, Org.nr. 559304-2871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Välsviken Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Välsviken Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Välsviken Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Välsviken Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Välsviken Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 15 maj 2025

Grant Thornton Sweden AB

Oskar Nyström
Oskar Nyström

Auktoriserad revisor